

## Совершенствование регулирования рынка жилищного строительства для снижения инновационных рисков строительных организаций

© 2010 В.А. Кошелев

Самарский государственный экономический университет

E-Mail: fomina@sseu.ru

В статье рассматриваются проблемы государственного регулирования инновационно-инвестиционной сферы строительной отрасли России. Представлены возможные направления совершенствования регулирования рынка жилищного строительства, которые окажут влияние на снижение инновационно-инвестиционных рисков строительных организаций.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, рынок, строительные организации, инновационные риски.

В условиях рыночной экономики одновременно функционируют рыночные саморегуляторы и механизм государственного управления и регулирования инновационно-инвестиционной деятельности. Инновационно-инвестиционная деятельность в строительстве осуществляется на рынках капитальных вложений и подрядных работ, составляющими которых являются секторы проектных работ и инжиниринговых услуг, строительных материалов, конструкций, технологического оборудования.

Государственное регулирование инновационно-инвестиционной сферы строительной отрасли должно обеспечивать упорядоченность сложнейших составляющих инвестиционного процесса, на которые не всегда могут эффективно влиять отдельно применяющиеся экономические или административные регуляторы.

Учеными обосновано, что современное государство должно использовать все возможные регуляторы мотивации в инвестиционной политике, обеспечивающие для предприятий жилищно-строительного комплекса снижение уровня инфляции, делового риска, риска ликвидности, риска прекращения платежей, риска изменения ситуации на рынке, риска покупательной способности, риска процентных ставок и др.<sup>1</sup>

Государственное регулирование экономических процессов осуществляется различными методами, которые можно разделить на две основные группы: прямого и косвенного воздействия. Приведем основные методы государственного регулирования и возможность их применения для минимизации рисков организаций строительного комплекса (см. таблицу).

Таким образом, со стороны государства возможно эффективное осуществление регулирующего воздействия (с целью минимизации рисков организаций строительного комплекса) в форме прямых и косвенных методов.

Помимо основных методов государственного регулирования прямого и косвенного воздействия, перечисленных в таблице, по нашему мнению, для минимизации рисков необходимо использовать дополнительные методы государственного регулирования и стимулирования инновационно-инвестиционной деятельности организаций строительного комплекса.

По мнению некоторых ученых, результаты изучения законодательства по отдельным регионам Российской Федерации свидетельствуют о том, что нормативно-правовое регулирование инновационно-инвестиционной деятельности строительных организаций осуществляется по следующим направлениям:

**Методы прямого и косвенного государственного регулирования  
для минимизации рисков организаций строительного комплекса**

Прямые	Косвенные
1. Участие в собственности компаний	1. Налоговая система
2. Сертификация продукции и стройматериалов	2. Методика оценки эффективности проектов
3. Государственный контроль цен	3. Амортизационная политика
4. Антимонопольное законодательство	4. Финансово-кредитная политика
5. Тарификация работ	5. Создание рынка инновационных проектов
6. Государственные заказы	
7. Субсидирование малого бизнеса	6. Страхование инновационно-инвестиционных рисков
8. Целевые комплексные программы	7. Институт поручительства
9. Отмена лицензирования	

1) вопросы развития экономики региона - определение приоритетов развития основных кластеров экономики региона; разработка и принятие целевых программ по повышению конкурентоспособности строительной отрасли и инновационно-инвестиционной деятельности экономических субъектов;

2) организационные вопросы - создание специальных структур в органах государственной власти, непосредственно реализующих программы поддержки и привлечения инвестиций для финансирования инновационных проектов строительных компаний;

3) вопросы льгот и привилегий - предоставление и обеспечение гарантий прав строительных организаций; создание льготного режима инвестиционной деятельности - предоставление льгот и освобождений по налогам и сборам в части, зачисляемой в бюджет региона и города, предоставление инвестиционных налоговых кредитов; вопросы ускоренной амортизации; льготные условия пользования землей; льготные ставки по арендной плате за недвижимость;

4) вопросы бюджетного финансирования и обеспечения инновационно-инвестиционной деятельности строительных организаций - прямое участие в финансировании инвестиционных проектов; предоставление инвестиционных кредитов на льготных условиях за счет средств регионального и муниципального бюджетов; создание целевых инновационно-инвестиционных фондов; предоставление государственных и муниципальных гарантий по обеспечению исполнения обязательств перед строительными организациями; создание залогового фонда города;

5) вопросы государственного контроля и защиты государственных интересов - осуществление государственного контроля над инвестиционной деятельностью строительных компаний; создание эффективного механизма защиты государственных интересов и интересов города от незаконных действий строительных организаций, связанных со злоупотреблением предоставленными правами, с недобросовестной конкуренцией и ограничительной деловой практикой.

Проведенное исследование показало, что созданная в России на федеральном уровне правовая база явилась основой для определенных преобразований в сфере жилищного строительства и обеспечила внедрение в практику субъектов РФ следующих мер государственной поддержки: выплата гражданам безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья, предоставление жилищных кредитов, включая ипотечные, выпуск жилищных ценных бумаг (облигации, векселя, сертификаты, займы), образование и использова-

ние региональных и местных внебюджетных фондов развития жилищного строительства, привлечение средств банков и других коммерческих структур к финансированию жилищного строительства, продажа на аукционах части построенного жилья, привлечение иностранных инвестиций, сокращение незавершенного строительства и снижение стоимости строительства путем проведения конкурсов и подрядных торгов.

В качестве примеров государственного регулирования строительной сферы можно отметить, что в последние годы с целью снижения негативного воздействия мирового финансового кризиса в сфере строительства жилья на территории Самарской области реализовывались следующие мероприятия:

- оказание поддержки строительной отрасли в виде закупки квартир у инвесторов-застройщиков для использования в социальных программах региона;

- установление моратория на рост ставок арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых для строительства, государственная собственность на которые не разграничена;

- выделение средств из областного бюджета застройщикам, реализующим инвестиционные проекты комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, признанные победителями конкурсных отборов в рамках подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 гг., а также подрядных организаций, осуществляющих строительство транспортной инфраструктуры в рамках областной целевой программы "Жилище" на 2006-2010 гг.

Однако действующие меры характеризуются незначительной стимулирующей ролью в развитии инновационно-инвестиционной деятельности в жилищном строительстве. На наш взгляд, развитие поддержки инновационно-инвестиционной деятельности в строительной отрасли позволит эффективнее осуществлять крупные, высокорисковые строительные проекты с должным уровнем качества.

В строительной отрасли существующий механизм внедрения новых технологий неэффективен, так как действующая система отторгает инновации. Необходима поддержка государства для активизации использования инноваций в строительстве и новых строительных технологий, которые могут быть как отечественными, так и зарубежными, а также дженериками, скопированными с западных образцов<sup>2</sup>.

В частности, государство может через курсы отбирать перспективные строительные технологии, которые должны приобрести особый статус и получать поддержку при различных согласованиях. Особого внимания заслуживают перспективные российские разработки, которые должны поддерживаться через систему грантов, а также технологии с применением местных и возобновляемых материалов. Через систему стимулирующих мер государство должно задать строительной отрасли технологические коридоры для долгосрочного развития.

Однако главным плюсом для строительных компаний, применяющих инновации и экономичные технологии строительства, станет возможность получить госзаказ на жилье либо реализовать его государственными структурами. Так, в настоящее время региональные власти, а также Минрегионразвития выделяют средства для выкупа у застройщиков готового (принятого госкомиссией), а также находящегося в высокой степени готовности жилья по ценам, которые Минрегионразвития устанавливает ежеквартально в каждом регионе.

Включение инновационно-инвестиционных строительных проектов в целевую государственную программу не только минимизирует, но и исключает риск инвесторов и строительных организаций неввода объекта по причине недостатка финансирования.

Государство может взять на себя роль координирующего центра инновационно-инвестиционной деятельности в строительной отрасли путем совершенствования разработки комплексных целевых программ и осуществления прочих мер государственной поддержки.

Основными направлениями совершенствования регулирования рынка жилищного строительства, которые повлияют на снижение инновационно-инвестиционных рисков строительных организаций в современных условиях, на наш взгляд, являются следующие:

- ввод дополнительной экспертизы инвестиционных строительных проектов (независимой экспертизы) силами саморегулируемых строительных организаций (СРО);
- выдача СРО разрешений на строительство конкретных объектов жилищного строительства по договорам долевого участия;
- регулирование ценообразования на рынке жилищного строительства с использованием антимонопольного законодательства;
- ужесточение контроля продолжительности строительства жилых объектов, сокращение нормативных сроков возведения объектов жилищного строительства;
- совершенствование налогообложения предприятий строительной сферы, применяющих ин-

новационные технологии, малых инновационных предприятий на уровне регионов;

- развитие страхования инновационных рисков;
- предоставление государственных гарантий на реализацию инновационно-инвестиционных проектов, направленных на развитие базы строительной индустрии;
- поддержка получения кредитных ресурсов при проведении модернизации действующих и новых мощностей по производству инновационных строительных материалов;
- предоставление субвенций на развитие приоритетных видов строительства, предприятий стройиндустрии, непосредственно участвующих в жилищном строительстве;
- использование преимуществ свободных экономических зон, в которых риски инвестиционно-строительной деятельности резко снижаются из-за различных льгот и гарантий организаторов этих зон.

В настоящее время саморегулируемые организации в строительной отрасли осуществляют контроль только за качеством строящихся домов. Если у строительной компании есть строительный допуск, оформлен в аренду земельный участок, есть разрешение на строительство и проектная декларация, то этого достаточно для того, чтобы получить возможность заключать договоры с дольщиками.

Предлагается ввести еще один допуск - СРО должны выдавать разрешения на право работы по договорам долевого участия на каждый конкретный объект жилищного строительства. Если у строительной компании есть реально построенные и введенные в срок объекты, она соответствует параметрам СРО как профессиональный участник рынка и, соответственно, может привлекать дольщиков. Для этого финансовая структура строительной компании должна отвечать определенным требованиям, в частности, иметь достаточный собственный капитал, выполнять технические, технологические и иные условия.

Для проведения оценки конкурентоспособности объекта жилищного строительства, на наш взгляд, необходимо использовать перечисленные ниже параметры на основе экспертных оценок посредством установления весовых коэффициентов:

- опыт управления возведения жилых домов;
- частота выполнения договорных обязательств;
- обеспеченность строительными машинами и механизмами;
- обеспеченность квалифицированными рабочими кадрами;
- технический уровень строительных машин, транспортных средств и оборудования;
- обеспеченность материалами и конструкциями;
- значения коэффициентов финансовой устойчивости (коэффициент текущей ликвидности, ко-

эффицент обеспеченности собственными оборотными средствами и др.).

Данный механизм позволит снизить инвестиционные риски выполнения жилищного строительства по договорам долевого участия, поскольку СРО будет отвечать по обязательствам своим компенсационным фондом.

Одной из главных проблем строительных компаний, которую обострил кризис, являются слишком долгие сроки строительства и сдачи объектов в эксплуатацию. Длительное время строительные компании работали, не обращая особого внимания на издержки, без применения технологий, ускоряющих производство. Одним из способов решения этой проблемы стало применение новых технологий в строительстве, а также использование типовых проектов.

Разработка типовых проектов, которые могли бы реализовываться в рамках тех же региональных и национальных проектов, позволила бы значительно снизить затраты на разработку технической документации, а главное - ускорить этот процесс.

В российской практике наиболее распространенным методом управления инновационными рисками является метод смягчения рисков на основе оценки инновационных проектов, планирования инновационной деятельности. К сожалению, остальные способы управления инновационными рисками пока не получили достаточного развития.

По нашему мнению, один из перспективных для отечественных строительных предприятий методов управления инновационными рисками представляет собой страхование инновационных рисков.

В настоящее время порядок страхования инновационных рисков на законодательном уровне четко не регламентирован, что выступает одной из причин слабого развития данного метода управления рисками инновационной деятельности (страхование инновационных рисков носит случайный характер). Другой причиной слабого развития страхования инновационных рисков отечественных предприятий является низкая привлекательность страхования рисков инновационной деятельности для российских страховых организаций.

Вместе с тем страхование инновационного риска дает предприятию, осуществляющему нововведения, определенные преимущества<sup>3</sup>:

- возможность получения возмещения убытков при наступлении страхового случая (например, отрицательного результата осуществления НИОКР);
- уменьшение неопределенности;
- возможность использования специалистов страховой организации для оценки инновационного риска.

Таким образом, страхование как метод управления инновационным риском является экономически выгодным, что обуславливает необходимость

создания благоприятных условий для развития страхования рисков инновационной деятельности в российской практике. По нашему мнению, основную роль в решении данной проблемы должно сыграть государство, а именно:

1) необходима регламентация на законодательном уровне порядка страхования инновационных рисков, взаимоотношений страхователей и страховых организаций, контроля над деятельностью страховых организаций;

2) требуется государственная поддержка деятельности страховых организаций (налогового и иного характера), стимулирующая развитие страхования в области инновационной деятельности.

В части реализации второго направления следует отметить, что в соответствии со Стратегией развития науки и инноваций в Российской Федерации на период до 2015 г. Министерства образования и науки Российской Федерации, утвержденной Межведомственной комиссией по научно-инновационной политике (протокол от 15 февраля 2006 г.

□ 1) предполагается внесение дополнений в ст. 251 Налогового кодекса Российской Федерации по освобождению от налогообложения прибыли, полученной страховыми организациями, осуществляющими страхование предпринимательских рисков малых инновационных предприятий<sup>4</sup>. Данная мера в значительной степени будет способствовать стимулированию страхования малых инновационных предприятий.

В целом, вышеуказанные мероприятия могут создать основы для развития страхования инновационных рисков как обычной практики работы предприятий, осуществляющих инновации, в том числе предприятий строительного сектора.

Государственные регуляторы и рыночные саморегуляторы должны способствовать достижению оптимальной структуры и инфраструктуры инновационно-инвестиционной деятельности и деятельности конкретных субъектов экономических отношений как экономики в целом, так и строительных предприятий в частности.

<sup>1</sup> Асаул А.Н. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса. М., 2006.

<sup>2</sup> Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы: отчет Инновационного бюро "Эксперт". М., 2007.

<sup>3</sup> Владимирова В.А., Воробьев Ю.Л., Салов С.С. Управление риском: Риск. Устойчивое развитие. Синергетика. М., 2000.

<sup>4</sup> Стратегия развития науки и инноваций в Российской Федерации на период до 2015 года Министерства образования и науки Российской Федерации: утв. Межведомственной комиссией по научно-инновационной политике (протокол от 15 февраля 2006 г. □ 1). URL: <http://www.twirpx.com/file/222924>.